

0-794124

На правах рукописи

Юрченко Светлана Юрьевна

**СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ
УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНОЙ СФЕРОЙ
НА ПРИМЕРЕ ТОВАРИЩЕСТВ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ
ХАБАРОВСКОГО КРАЯ**

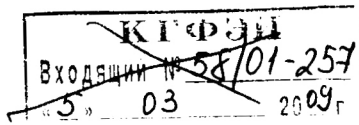
08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством

Специализация: экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (сфера услуг)

Автореферат

диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук

Хабаровск - 2009



Работа выполнена в государственном образовательном учреждении высшего профессионального образования «Тихоокеанский государственный университет».

Научный руководитель - кандидат экономических наук, доцент
Федоров Владимир Александрович.

Официальные оппоненты - доктор экономических наук, профессор

Рожков Юрий Владимирович;

- кандидат экономических наук, доцент

Смелик Александр Николаевич.

НАУЧНАЯ БИБЛИОТЕКА КГУ



0000715199

Ведущая организация – Дальневосточная академия государственной службы.

Защита состоится « 26 » марта 2009 г. в 14-00 часов на заседании диссертационного совета Д 212.294.03 в ГОУВПО «Тихоокеанский государственный университет», по адресу 680035, г. Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 136, ауд. 315 л.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке ГОУВПО «Тихоокеанский государственный университет».

Автореферат разослан 25.02 2009

Ученый секретарь
диссертационного совета

В.А. Федоров

1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования состоит в том, что для большинства населения страны отсутствие правовой, экономической, финансовой и информационной подготовки делает проблематичным управление своей собственной квартирой, домом, придомовой территорией.

Не сформулированы правоотношения на федеральном и региональном уровнях между собственниками дома, квартиры, земельного участка. Жители не знают свои права и обязанности, кому и за что они платят, каковы их взаимоотношения с государством.

Делаются первые робкие шаги к адресно-бюджетному финансированию в сфере ЖКХ.

Сегодня нет эффективных управляющих компаний на рынке ЖКХ, а те которые существуют не готовы зарабатывать себе на жизнь в рыночных условиях. Также практически нет профессиональных управляющих в сфере ЖКХ, которые бы могли управлять жилыми домами, микрорайонами как едиными земельно-имущественными комплексами на основе социального партнерства с государством и частным сектором.

Назрела необходимость сделать «виртуальных» собственников - домовладельцами. Для этого нужно передать жилые дома в управление жителей, что приведет к повышению ответственности за эксплуатацию жилых домов и содержание придомовых территорий.

В связи с этим необходимо развитие профессионального бизнеса по управлению жилищной недвижимостью, по формированию земельно-имущественных комплексов.

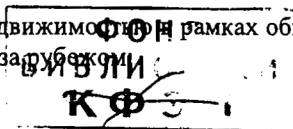
Объединения собственников нуждаются в практических рекомендациях по эффективному управлению своей недвижимостью. Задача науки состоит в том, чтобы на основе теоретического обобщения отечественного и зарубежного опыта выработать безубыточную экономическую модель функционирования товарищества собственников жилья, учитывающую российскую специфику и региональные особенности, позволяющую эффективно использовать ее на практике.

Актуальность и практическая значимость решения вышеперечисленных проблем предопределили выбор темы, цель, предмет и задачи диссертационного исследования.

Цель и задачи диссертационного исследования. Цель состоит в изучении проблем экономического характера и разработке методических и практических рекомендаций по организации профессионального управления жилищным фондом товариществами собственников жилья.

Достижение поставленной цели потребовало решения следующих задач:

- исследовать отношения собственности в жилищной сфере их влияние на экономику организаций;
- изучить подходы к управлению жилищной недвижимостью в рамках общей системы управления жилищным фондом в России и зарубежных



- изучить формы и методы государственного регулирования и финансового обеспечения в сфере жилищно-коммунального хозяйства с целью выявления преимуществ и недостатков при выборе новых подходов к организации процесса бюджетирования товарищества;

- исследовать взаимодействие органов местного самоуправления и товариществ собственников жилья;

- оценить финансово-хозяйственную деятельность товарищества собственников жилья;

- разработать предложения по совершенствованию функционирования товарищества собственников жилья;

- экспериментально проверить предложенную экономическую модель функционирования товарищества собственников жилья на базе действующего ТСЖ.

Объектом исследования являются товарищества собственников жилья, самостоятельно осуществляющие управление жилищным фондом.

Предметом исследования являются методические, теоретические и практические аспекты, связанные с управлением и планированием деятельности товарищества собственников жилья.

Теоретической и методологической основой диссертационной работы послужили законодательные и нормативно-правовые акты федеральных органов государственной власти, субъекта РФ, муниципальных образований, официальные статистические данные, материалы периодической печати по данной проблеме, труды отечественных и зарубежных авторов в области жилищных правоотношений. Были исследованы: Жилищный кодекс Российской Федерации, Указ Президента Российской Федерации «О реформе жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации», Закон РСФСР «О собственности в РСФСР», постановление Губернатора Хабаровского края «О создании условий для образования и эффективной деятельности товариществ собственников жилья», постановления Мэра г. Хабаровска «О мерах по реформированию жилищно-коммунального хозяйства» и «Об утверждении мероприятий по созданию товариществ собственников жилья в многоквартирных домах в городе Хабаровске», а также работы российских ученых: В.В. Авдеева, В.В. Бузырева, Л.Н. Чернышова, А.Ш. Шамузафарова и других.

Диссертационное исследование выполнено с использованием системного подхода, сравнительного анализа и других общенаучных методов.

Научная новизна диссертационного исследования заключается в следующем:

- определены новые подходы к методам финансирования товарищества собственников жилья;

- обоснована необходимость получения социальной поддержки гражданами через персонализированные социальные счета с помощью пластиковых карт;

- предложена методика расчета субсидии для финансирования капитального ремонта многоквартирного дома, находящегося в управлении ТСЖ из средств местного бюджета;

- разработаны методические рекомендации по эффективному функционированию товариществ собственников жилья.

Достоверность результатов исследования обеспечена использованием данных органов государственной статистики, бухгалтерской отчетности организаций и применением научных методов исследования.

Практическая значимость работы состоит в доведении исследований до конкретных методических рекомендаций товариществам собственников жилья по управлению объектами недвижимости.

Применение основ бизнес-планирования в деятельности товарищества собственников жилья позволит на современной и профессиональной основе:

- строить свои отношения с инвесторами, банками, страховыми компаниями;
- убедить не только коммерческие структуры в выгодном вложении своих средств, но и участвовать в получении грантов из бюджета;
- эффективно использовать имеющиеся финансовые ресурсы с целью более полного удовлетворения своих потребностей.

Апробация работы. Материалы диссертационного исследования докладывались и обсуждались на международной научно-практической конференции «Современные проблемы экономического развития предприятий, отраслей, комплексов, территорий» (г.Хабаровск, 2006 г.), на расширенном заседании Правительства Хабаровского края по вопросу «О мерах по развитию отрасли жилищно-коммунального хозяйства в Хабаровском крае до 2010 года» (г.Хабаровск, 2006 г.). Материалы исследований были использованы при разработке курса лекций и региональных семинарских занятий для председателей товариществ собственников жилья (г.Хабаровск, 2006 г.). Предложенные в результате исследования рекомендации по привлечению дополнительных источников финансирования были апробированы товариществом собственников жилья «Молодость».

Публикации. По результатам выполненных в диссертации исследований опубликовано 6 печатных работ, в том числе и в периодическом издании, включенном в список ВАК. Общий авторский объем публикаций – 5,33 п. л.

Объем и структура диссертации. Основной текст диссертации изложен на 158 страницах и состоит из введения, трех глав, заключения, списка литературы. Диссертация содержит 18 рисунков и 17 таблиц, 7 приложений. Список использованных источников включает 119 наименований.

Во введении обоснована актуальность темы диссертации, с учетом обозначенной проблемы поставлены цели и задачи, определены объект и предмет исследования, дана характеристика основных положений научной новизны и практической значимости полученных результатов.

2. ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

В первой главе «ОСОБЕННОСТИ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ОРГАНИЗАЦИЙ ЖИЛИЩНОГО ХОЗЯЙСТВА» рассмотрены положения действующего законодательства в области отношений собственности в жилищном хозяйстве. Представлен обзор управления недвижимостью собственниками жилья в рамках общей системы управления жилищного фонда России и за рубежом.

Жилищный фонд России до 1990 г. находился в государственной, общественной, индивидуальной собственности, в собственности жилищно-строительных

кооперативов. Все формы жилищного фонда были односубъектны и неделимы.

С принятием Закона «О собственности в РСФСР» имущество стало находиться в долевой или совместной собственности. Государственный жилищный фонд разделился на федеральный и фонд субъектов РФ. Отдельным видом стал муниципальный жилищный фонд.

Закон «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» предоставил возможность гражданам бесплатно приобрести жилые помещения в частную собственность. С 1994 г. собственнику квартиры в многоквартирном доме стала принадлежать доля в праве собственности на общее имущество дома. Таким образом, в многоквартирном доме появилось большое количество собственников. Это привело к усложнению, а в некоторых случаях и к невозможности управлять жилищным фондом.

Действующий с 1984 г. Жилищный кодекс РСФСР в значительной мере устарел и противоречил идеологии преобразований в жилищно-коммунальном хозяйстве. Новый Кодекс принят в 2004 г. в рамках пакета 27 федеральных законов по формированию рынка доступного жилья.

В работе проведен анализ законодательства в части отношений собственности в жилищной сфере и их влияние на экономику организаций. Плата за содержание и ремонт жилого помещения включает услуги по управлению многоквартирным домом и должна устанавливаться в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в доме. Данная мера обязывает при установлении тарифов решать не политические проблемы, а экономические, что должно привести жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ) в режим безубыточного функционирования и расширенного воспроизводства основных фондов. Положительным моментом является то, что до заселения жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов расходы по содержанию жилых помещений несут соответствующие органы власти. У организаций появилась возможность требовать оплату расходов, связанных с содержанием незаселенных квартир. Капитальный ремонт жилья является обязанностью собственника и осуществляется за счет средств граждан и соответствующих бюджетов. Граждане и организации обязаны полностью и своевременно вносить плату. Установленные меры ответственности позволяют улучшить платежную дисциплину и должны способствовать укреплению финансовой устойчивости организаций ЖКХ.

Для целей исследования, в работе уточнен понятийный аппарат.

С целью определения объекта недвижимости в жилищной сфере, на основании норм действующего законодательства, расширено понятие «домовладение». В состав домовладения включены земельный участок и многолетние зеленые насаждения. Впервые дано определение «неделимому домовладению». Неделимое домовладение – это домовладение, в состав которого входит многоквартирный жилой дом, раздел которого невозможен без изменения его назначения, общая долевая собственность в котором определяется утвержденным перечнем общего имущества и схемой распределения долей.

С тем чтобы применительно к жилищной сфере дать определения «управлению собственностью», «управляющей компании» проведен анализ литературных источников. Исследование позволило сделать вывод о том, что все они опреде-

ляют управление муниципальным жильем. В работе уточнено и расширено содержание изучаемых терминов.

Управление собственностью - это процесс принятия и реализации решений по отношению к объекту или объектам недвижимости, направленных на достижение целей, сформулированных собственником.

Управляющая компания – уполномоченная собственниками жилищного фонда организация, выполняющая функции управления собственностью в интересах лиц, имеющих долю в праве общей собственности.

В результате исследования литературных источников и сложившейся практики, предлагаемая учеными В.В. Бузыревым и В.С. Чекалиным классификация целей в жилищном хозяйстве дополнена (см. табл.1) конкретными видами целей для управления многоквартирным домом.

Таблица 1. Классификация целей управления городским хозяйством

Классификационный признак	Виды целей	Цели управления многоквартирным домом
Характер	стратегические тактические	- эффективное управление жилищным фондом; - поддержание сохранности жилищного фонда, его эксплуатационных качеств;
Содержание	экономические организационные социальные технологические политические	- снижение издержек; - оптимизация структуры; - льготирование услуг; - модернизация оборудования, элементов инженерных конструкций для снижения энергозатрат здания; - ограничение роста тарифов;
Структура	маркетинговые программные финансовые инвестиционные кадровые	- достижение необходимого объема реализации услуг; - выполнение производственной программы; - привлечение дополнительных источников финансирования; - привлечение лизинга; - повышение квалификационного уровня специалистов;
Среда	внешние внутренние	- адаптировать хозяйственную деятельность организации к внешним экономическим условиям; - обеспечить стабильное финансовое положение организации;
Приоритетность	первоочередные перспективные	- на очередной финансовый год; - трех, пяти, десятилетний период;
Измеримость	количественные качественные	- достижение планового объема услуг; - изменение периодичности оказания услуг;
Иерархия	комплексные отраслевые	- рост ВВП в муниципальном образовании или крае; - рост уровня собираемости платежей за жилищно-коммунальные услуги;

Сформулированные в табл.1. цели конкретны, актуальны, их можно измерить количественными и качественными показателями, позволяют определить

сферу применения своих усилий и оценить целесообразность этой деятельности в соответствующем сегменте рынка. Они содержат экономические, организационные, технические аспекты. Классификация целей рекомендована собственникам для использования при управлении жилищным фондом.

Для достижения поставленных целей, определены конкретные задачи обеспечивающие целенаправленность, раннее распознавание будущих проблем, координацию деятельности.

Исследование зарубежного опыта показало, что законодательства большинства государств детально регламентируют отношения, складывающиеся при владении, пользовании и распоряжении объектами общего пользования в многоквартирных жилых домах. Объединения собственников в жилищной сфере получают самые разнообразные названия: кондоминиумы, ассоциации, синдикаты, товарищества и т. п. Объем прав и обязанностей как объединений, так и их членов в разных странах не одинаков, но основная цель таких образований одна – эффективная эксплуатация жилых и нежилых помещений, придомовых объектов, относящихся к жилым домам. Предлагается шире использовать имеющийся мировой опыт в практике работы жилищно-коммунального хозяйства России.

Во второй главе «ОЦЕНКА ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ТСЖ В СИСТЕМЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА ХАБАРОВСКОГО КРАЯ» проведен анализ государственного регулирования и финансового обеспечения организаций в сфере жилищно-коммунального хозяйства, взаимодействия органов местного самоуправления и ТСЖ, финансово-хозяйственной деятельности товарищества собственников жилья.

Как показал анализ, несмотря на увеличение уровня платежей граждан за жилищно-коммунальные услуги, потребность предприятий отрасли в бюджетных ассигнованиях не уменьшается в связи с инфляционными процессами, происходящими в стране которые отражаются на росте тарифов на услуги ЖКХ.

В консолидированный краевой бюджет включены бюджет края и бюджеты муниципальных образований. Анализ расходов бюджета на отрасль показал целесообразность выделяемой финансовой помощи и недостатки построения системы межбюджетных отношений в части финансирования жилищно-коммунального хозяйства. Расходы на отрасль предусматриваются в бюджетах всех уровней и занимают существенный удельный вес (в среднем 25 %) в общей величине расходов краевого бюджета, из них наибольший удельный вес (48 - 64 %) приходится на бюджет края. Расходы местных бюджетов до 2005 г. в среднем составляли 31 %. Снижение расходов на ЖКХ в 2006 г. связано с переходом в крае на 100 % уровень платежей граждан за жилищно-коммунальные услуги от экономически обоснованных затрат предприятий. Финансовая помощь федерального бюджета за исследуемый период в среднем составила 18,5 %. Из федерального Фонда финансовой поддержки субъектов Российской Федерации до 2005 г. выделялись субвенции на компенсацию разницы в тарифах на электроэнергию и средства на завоз топлива в северные районы края с досрочным завозом грузов в период навигации.

В 2005 г. завершено предоставление дотаций на возмещение убытков от содержания объектов жилищно-коммунального хозяйства, переданных в ведение органов местного самоуправления от федеральных ведомств.

Увеличение расходов из Фонда компенсаций на реализацию федеральных законов в части льгот на оплату жилищно-коммунальных услуг и капитальное строительство коммунальных объектов по федеральным целевым программам незначительно снизило помощь государства.

Структура расходов с годами меняется. Дотации, связанные с компенсацией убытков предприятиям ЖКХ от применения тарифов для населения ниже экономически обоснованных ежегодно снижаются. Расходы бюджета на социальную поддержку граждан, в связи с ростом стоимости жилищно-коммунальных услуг наоборот увеличиваются.

Дотации из краевого бюджета муниципальным образованиям зачастую осуществляются не в денежной форме, а в виде централизованных поставок топлива, централизованного финансирования работ по подготовке к зиме и т.д.

Как показал анализ, такой подход снижает ликвидность финансовых средств. Кроме того, практика показывает, что цены на получаемое в ходе централизованных поставок топливо, нередко выше рыночных, что в итоге увеличивает стоимость жилищно-коммунальных услуг. Дотирование топливом снижает заинтересованность муниципальных образований в реформировании жилищно-коммунального хозяйства. Использование субвенций для финансирования текущих расходов ведет к излишней централизации, вмешательству краевой администрации в вопросы, относящиеся к ведению органов местного самоуправления. Выстраивать систему финансовых потоков рекомендуется таким образом, чтобы подобного рода проблемы решались на уровне органов местного самоуправления.

Следует отметить, что часть расходов, имеющих отношение к оплате жилищно-коммунальных услуг учитываются в расходах министерства социальной защиты населения по разделу «Социальная политика». К ним относятся расходы на финансирование льгот гражданам на оплату жилищно-коммунальных услуг населению в соответствии с федеральными и краевыми законами.

Отсутствие в законе «О бюджете» выделенных, отдельной строкой всех средств, предназначенных для жилищно-коммунального хозяйства не позволяет проследить в отчете об исполнении бюджета эти расходы.

Обеспечение жизнедеятельности конкретного населенного пункта возложена на орган местного самоуправления, поэтому в работе также рассмотрены финансовые отношения в сфере ЖКХ в г. Хабаровске.

Анализ бюджета города за шестилетний период показал, что расходы местного бюджета на ЖКХ планируются неравномерно. Удельный вес этих расходов в общих расходах городского бюджета составляет от 11 до 42 % (в 2007 г.). С ростом уровня платежей граждан за жилищные услуги сумма средств на жилищное хозяйство в бюджете города с 2004 г. до 2006 г. снижается. В бюджете 2007 г. расходы на жилищное хозяйство значительно возросли (почти в 4 раза). Политика муниципалитета меняется, растут капиталовложения в основные фонды. В бюджете запланированы расходы на реконструкцию и капитальный ремонт муниципального жилищного фонда.

Бюджетной росписью определяется направление средств только в разрезе подотраслей, целевой характер и виды расходов на жилищно-коммунальное хозяйство в финансовом документе города не обозначены. Отсутствие прозрачной системы построения городского бюджета не позволяет проанализировать расходы местного бюджета по статьям расходов, определить сколько и на какие цели сформированы бюджетные средства из всех источников финансирования (федерального, краевого, местного) на нужды ЖКХ.

Таким образом, с принятием в 2002 г. методики распределения средств из фонда выравнивания трансфертов, система межбюджетных расчетов в Хабаровском крае не стала более прозрачной. Но определенный прогресс в области реформирования межбюджетных отношений все же наблюдается. При формировании бюджета учитываются не фактические, а прогнозируемые (условно-нормативные) расходы. Это позволяет сформировать стимулы к повышению эффективности экономической политики на местном уровне.

Как показал анализ, в главных финансовых документах субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления какие-либо расходы, связанные с функционированием товариществ собственников жилья не обозначены.

Реформирование жилищно-коммунального хозяйства Хабаровского края осуществляется с 1997 года. Для создания условий по образованию и эффективной деятельности ТСЖ на территории края Губернатором дано поручение организациям инвесторам строительства, привлекающим бюджетные средства регистрировать ТСЖ с передачей ему на баланс и в управление комплекс недвижимого имущества. Главам муниципальных образований рекомендовано: утвердить документы по организации ТСЖ в домах-новостройках; предусматривать в бюджетах средства на регистрацию ТСЖ; освободить ТСЖ от уплаты налогов в местный бюджет и от оплаты услуг, по подготовке документации при создании ТСЖ.

В крае действует 246 объединений собственников жилья, в том числе: 147 товариществ собственников и 99 ЖСК. При этом 87 % всех ТСЖ сконцентрировано в г. Хабаровске. Площадь жилищного фонда, принадлежащая членам данных объединений, составляет более 1,8 млн. кв.м. или 4,5 % общей площади жилищного фонда края. (в среднем по РФ – 6%).

В г.Хабаровске для привлечения граждан к управлению общим имуществом разработаны: Устав ТСЖ; образец технического паспорта на condominium; договор о целевом бюджетном финансировании; положение об организации ТСЖ. Городской Думой принято решение о предоставлении льгот ТСЖ по налогам, поступающим в бюджет города. Утверждены мероприятия по созданию ТСЖ. В мэрии создан отдел по развитию новых форм управления в жилищной сфере, координирующий работу по созданию и деятельности ТСЖ.

В работе рассмотрены отдельные экономические показатели деятельности ТСЖ «Молодость», созданного в 2006 г. при сдаче в эксплуатацию в г. Хабаровске молодежного жилищного комплекса. Проведен анализ функционирования ТСЖ на основании сметы доходов и расходов. Смета (финансовый план) утверждена общим собранием и служит основой для финансирования деятельности ТСЖ. Товарищество «Молодость» формирует свои доходы за счет целевых поступлений собственников. С введением в 2008 г. платы на капитальный ремонт

жилья доходы ТСЖ запланированы с ростом на 142,7 % к предыдущему году. В 2009 г. темпы роста доходов снижаются, но превышают темпы роста расходов на 1,7 процентных пункта, что является положительной тенденцией.

Структура расходов за исследуемый период практически не меняется. Наибольший удельный вес (47 % – 50 %) в структуре затрат составляют расходы на оплату труда. Рост на 2009 г. по этой статье запланирован в размере 135 %. Значительную долю расходов (14 % - 16 %) занимают расходы на лифтовое хозяйство. Техническое обслуживание лифтов осуществляет специализированная организация. Темпы роста расходов в 2009 г. снижаются на 11,3 процентных пункта. Существенную долю затрат (5 % - 7 %) составляет оплата электроэнергии мест общего пользования. С ростом тарифов в 2009 г. увеличились расходы на 25 %. Обслуживание приборов учета воды и тепла составляет около 5 % сметных расходов, темпы роста запланированы со снижением на 12,1 процентных пункта.

Фактические доходы ТСЖ за 2008 г. превысили плановые на 8,4 %.. Собираемость платежей за жилищно-коммунальные услуги в 2007 г. - 99,8 %, в 2008 г. - 85,0 % . Оплата ниже 100 % уровня характерна для организаций ЖКХ и связана с неплатежами населения и бюджета.

Фактические расходы в 2008 году практически равны доходам поэтому деятельность ТСЖ «Молодость» можно назвать безубыточной.

В результате исследования выявлены основные недостатки действующей системы управления жилищным фондом.

Приватизация жилищного фонда существенно не уменьшила дотации на содержание и ремонт жилья в связи с противоречием в структуре собственности. Структура управления и расходы бюджета формируются в соответствии со сложившейся структурой собственности на здания, а не на жилые помещения.

Выявлены причины низкой активности населения при организации товариществ собственников жилья. Их несколько:

1. Отсутствует рынок по управлению недвижимостью в жилищной сфере.
2. Отсутствие системы страхования жилья делает рискованным создание товарищества собственников жилья.
3. Управляющие организации не имеют программ управления отдельно взятого дома.
4. Не разработаны методические рекомендации по планированию средств необходимых для деятельности ТСЖ.

В третьей главе «ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ТОВАРИЩЕСТВ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ» рекомендована экономическая модель ТСЖ.

С целью развития процессов создания ТСЖ на территории края разработаны: положение об организации ТСЖ застройщиками имущественного комплекса и методические рекомендации по организации товарищества собственников жилья в которых предлагается организационный план работы по созданию объединения жителей. План предусматривает поэтапные действия по организации товарищества с момента образования инициативной группы до регистрации ТСЖ. Процесс создания ТСЖ представлен на рис. 1.

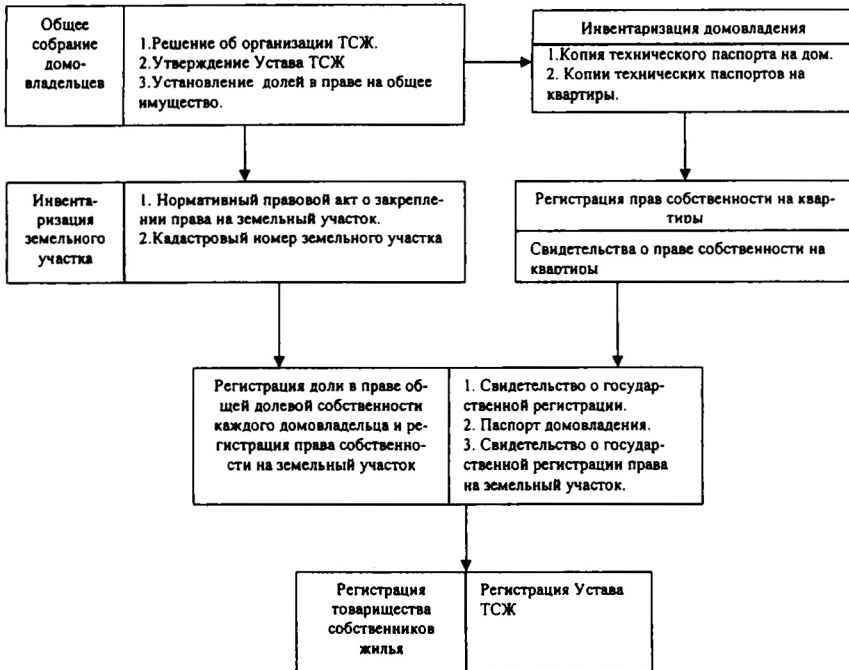


Рисунок 1 Процесс создания ТСЖ

В соответствии со схемой (см.рис.1), решение об образовании товарищества собственников жилья принимается на общем собрании домовладельцев, которое проводится по инициативе любого числа домовладельцев, застройщика, организации, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находится имущество. Уведомление о проведении общего собрания домовладельцев в письменной форме направляется лицом, по инициативе которого созывается общее собрание.

Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют собственники помещений или их представители, обладающие более чем 50-процентов голосов от общего числа голосов. Решение принимается большинством голосов и оформляется протоколом.

Устав товарищества собственников жилья принимается на общем собрании. Товарищество создается без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено уставом. Является юридическим лицом, имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.

На основании проведенного исследования, предложено сформулировать основные цели ТСЖ как:

- эффективное совместное использование общего имущества;
- поддержание надлежащего технического и санитарного состояния здания;

- поддержание первоначальной рыночной стоимости недвижимости;
- создание условий для безопасного проживания;
- минимизация затрат на обслуживание дома и коммунальные услуги;
- получение дополнительных доходов за счет хозяйственной деятельности;
- проведение кредитной и инвестиционной политики;
- оказание жильцам дополнительных услуг;
- представление интересов собственников во взаимоотношениях с третьими лицами.

Права ТСЖ, закрепленные Жилищным кодексом Российской Федерации, расширены.

В целях управления своей недвижимостью ТСЖ может:

1. Заключать договоры с организациями на предоставление услуг по обслуживанию и ремонту здания; контролировать выполнение работ; применять санкции за невыполнение или некачественное выполнение работ.

2. Заключать договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов товарищества, контролировать исполнение договоров.

3. Определить смету доходов и расходов, в т.ч. расходы на управление, содержание, ремонт общего имущества и отчисления в специальные и резервные фонды товарищества.

4. Устанавливать размеры: платежей, сборов и взносов для собственников и размеры платежей за содержание, ремонт общего имущества и коммунальные услуги для нанимателей жилых, и нежилых помещений.

5. Осуществлять страхование общего имущества.

6. Выполнять услуги и работы для собственников помещений.

7. Пользоваться кредитами банков.

8. Продавать, обменивать и передавать во временное пользование имущество, принадлежащее товариществу.

9. В соответствии с градостроительными нормами и правилами надстраивать и перестраивать часть общего имущества.

10. Получать в пользование или приобретать в общую долевую собственность земельные участки для жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации.

С учетом принятых в научном исследовании концептуальных подходов к решению этой проблемы разработаны предложения по совершенствованию функционирования ТСЖ. В работе рассматриваются принципиально новые подходы к финансированию товариществ собственников жилья. В рамках действующего законодательства методические рекомендации позволяют создать финансово устойчивую и экономически выгодную организацию.

Прекращение дотирования ЖКХ и переход на полную оплату жилищно-коммунальных услуг населением с одновременным повышением мер социальной поддержки в оплате этих услуг в корне меняются подходы к финансированию ТСЖ из муниципальных бюджетов.

В работе предлагается экономическая модель функционирования товарищества собственников жилья которая позволит привлечь собственников к управлению своей собственностью на взаимовыгодных условиях органов власти и гражд-

дан-собственников. Данная модель (см.рис.2) определяет новые подходы к уже имеющимся источникам функционирования ТСЖ.



Рисунок 2. Экономическая модель функционирования ТСЖ

В предложенной модели средства товарищества для оплаты вышеназванных расходов формируются за счет:

- платежей собственников и нанимателей жилых помещений, размер платы которых соответствует экономически обоснованным затратам товарищества;
- бюджетного софинансирования расходов на капитальный ремонт и коммунальные услуги.

Бюджетные средства на предоставление социальной помощи гражданам предлагается направить на расчетный счет ТСЖ через систему персонифицированных банковских счетов с применением пластиковых карт, что позволит уйти от ранее действовавшей схемы, когда добросовестные плательщики покрывали расходы организаций, обслуживающих жилой дом.

В качестве механизма финансирования предлагается использовать лизинг и страхование общего имущества. Применение лизинга для проведения ресурсосберегающих мероприятий позволит снизить затраты ТСЖ на оплату коммунальных услуг, страхования - на ремонт общего имущества.

С целью эффективного использования бюджетных средств, выделяемых на оплату жилищно-коммунальных услуг предлагается Положение об оказании адресной социальной поддержки населения при оплате жилищно-коммунальных услуг с использованием персонифицированных социальных счетов.

Предоставление и перечисление субсидий и (или) компенсаций на персонифицированные социальные счета граждан для оплаты жилищно-коммунальных

услуг в соответствии со схемой (см. рис. 3) переведет потребителя – собственника жилого помещения и поставщика коммунальных услуг в режим нормальных гражданско-правовых и экономических отношений.



Рисунок 3. Схема предоставления и перечисления субсидий и (или) компенсаций на персонифицированные социальные счета граждан

В соответствии со схемой (см. рис. 3), для получения субсидии и (или) компенсации по оплате жилья и коммунальных услуг, гражданин должен обратиться с заявлением в службу социальной помощи по месту жительства со всеми необходимыми документами, заключить соглашение о предоставлении социальной помощи с перечислением назначенной суммы на персонифицированный счет в банк, заключить договор с банком об открытии счета для перечисления на него социальной помощи.

Служба социальной помощи должна рассчитать величину субсидии и (или) компенсации обратившимся гражданам и направить соответствующие документы в финансовый орган муниципального образования.

Финансовый орган на основании представленных документов перечисляет денежные средства на расчетный счет службы социальной помощи, которая в свою очередь перечисляет их в уполномоченный банк для зачисления субсидий и (или) компенсаций на персонифицированные счета граждан. Гражданин, получив квитанцию на оплату жилья и коммунальных услуг, обращается в банк, в котором открыт его персонифицированный счет, и оплачивает ТСЖ за услуги с учетом суммы субсидии и (или) компенсации, зачисленной на его счет.

Товарищество поступившие денежные средства (пропорционально начисленных сумм за жилищно-коммунальные услуги) использует на содержание и ремонт жилищного фонда и перечисляет поставщикам коммунальных услуг.

Использование в качестве механизма реализации адресной социальной помощи пластиковых карт является эффективным способом решения данной задачи.

Социальная карта – именная микропроцессорная пластиковая карта, которая выдается получателям социальной помощи государства и служит персональным электронным ключом к информации о держателе карты. Карта позволяет обеспечить целевое использование бюджетных средств, прозрачность финансовых и ин-

формационных потоков, ускорить процесс планирования бюджетных расходов. Кроме того, использование карты сокращает количество инстанций для получения гражданами социальной помощи (принцип «одно окно»). Использование пластиковых карт при обслуживании социального проекта позволяет службам социальной помощи и товариществ собственников жилья оперативно, а в некоторых случаях мгновенно получать необходимую информацию в электронном виде.

Предложенная схема финансовых потоков дисциплинирует всех участников этого процесса, тем самым значительно улучшается платежная дисциплина и сокращается задолженность ТСЖ поставщикам услуг.

Проблему капитального ремонта жилого дома предлагается решить совместными усилиями товарищества собственников жилья и органа местного самоуправления путем заключения соглашения о долевом участии каждой из сторон в финансировании капитального ремонта.

Предложенная методика расчета субвенции обеспечивает индивидуальный подход в определении долей (собственных и бюджетных) в финансировании капитального ремонта многоквартирного дома. Она является актуальной в настоящее время, так как выделение средств на капитальный ремонт многоквартирных жилых домов из федерального фонда содействия реформированию ЖКХ предусматривает софинансирование расходов местным бюджетом и собственниками жилых и нежилых помещений.

Размер субсидии на капитальный ремонт многоквартирного жилого дома зависит от доли бюджетного финансирования и рассчитывается по формуле:

$$C = C_T \times D, \quad (1)$$

где C - субсидия на капитальный ремонт дома; C_T - стоимость работ по капитальному ремонту дома; D - доля бюджетного финансирования, %.

Доля бюджетного участия в софинансировании капитального ремонта жилого дома рассчитывается по формуле (2) с применением коэффициентов, учитывающих год ввода дома в эксплуатацию, год проведения последнего капитального ремонта и наличия проживающих в доме малообеспеченных граждан:

$$D = 100 \times (K_1 + K_2 + K_3), \quad (2)$$

где D - доля бюджетного финансирования; 100 - объем финансирования в процентах; K_1 - коэффициент, учитывающий дату ввода дома в эксплуатацию; K_2 - коэффициент, учитывающий дату проведения последнего капитального ремонта; K_3 - коэффициент, учитывающий наличие проживающих в доме малообеспеченных граждан.

Чем раньше дом введен в эксплуатацию, чем дольше не проводился капитальный ремонт и чем больше в нем проживает малообеспеченных граждан, тем больше размер бюджетной субсидии. Субсидия предоставляется ТСЖ на условиях безвозмездности и безвозвратности, носит целевой характер и не может быть использована на другие цели.

Управление собственностью накладывает на домовладельцев дополнительные обязательства по содержанию своего жилья. В связи с этим, наиболее острым становится вопрос управления эксплуатационными расходами, основная доля которых приходится на тепло-, и водоснабжение.

Принципиально важно, чтобы снижение платы за потребленные ресурсы как результат процесса управления получило не товарищество собственников жилья в целом, а непосредственно каждый собственник в многоквартирном доме. Это единственно верный способ мотивации собственников жилья снижать потребление тепла и воды. Индивидуальная экономия каждого собственника отразится в конечном счете на снижении эксплуатационных затрат ТСЖ.

Основная идея заключается в том, что при помощи индивидуальных приборов учета рассчитывается доля расходов в денежном выражении, приходящаяся на каждого собственника и общих расходов, понесенных ТСЖ согласно показаниям приборов общедомового учета.

В работе предлагается товариществам собственников жилья использовать лизинг в качестве механизма привлечения средств для установки приборов учета коммунальных ресурсов.

Согласно договору, арендодатель (лизинговая компания, ресурсоснабжающая организация) обязуется приобрести и установить приборы учета ресурсов (воды, тепла) на внутридомовых сетях, предоставив ТСЖ (лизингополучателю) эти приборы во временное владение и пользование. Товарищество в рамках договора производит лизинговые платежи. Рекомендуются лизинг с полной окупаемостью, когда в течение срока действия лизингового договора происходит полная или близкая к полной амортизация имущества и соответственно, выплата лизингодателю стоимости имущества. По окончании срока аренды товарищество становится собственником приборов учета.

В рамках работы разработаны методические рекомендации о порядке возврата заемных средств, направленных на установку приборов учета тепла и воды в домах ТСЖ на условиях лизинга приборов с последующим выкупом.

Преимущества лизинговых сделок очевидны:

1) Объект сделки (приборы учета) выбираются лизингополучателем (ТСЖ), а не лизингодателем, который приобретает оборудование за свой счет.

2) Лизинговые платежи относятся на себестоимость у лизингополучателя (в том числе проценты за кредит, страховые выплаты, транспортные расходы, лицензионные выплаты и т.д.), что уменьшает налог на прибыль.

При передаче объекта лизинга лизингополучателю могут быть использованы схемы «чистого» или «комбинированного» лизинга.

В случае использования «чистого» лизинга ТСЖ, получив приборы учета несет все расходы, связанные с их установкой, эксплуатацией, обслуживанием.

В этом случае предлагается формула (3), по которой может быть рассчитан лизинговый платеж, в случае равномерной выплаты лизинговых платежей.

$$C = \frac{Д + Д \times Пр \times Чм}{100 \times Чм} \times (1 + N), \quad (3)$$

где С – сумма очередного лизингового платежа; Д – стоимость объекта лизинга; Пр – ставка процента за период начисления (вознаграждение лизинговой компании); Чм – число периодов начисления лизинговых платежей; N – действующая ставка НДС.

Если в договоре применяется схема «комбинированного» лизинга, то лизингополучатель имеет право использовать дополнительные услуги, например обслуживание. В этом случае очередной лизинговый платеж можно определить по формуле:

$$C = (A + \mathcal{E} + CT + B + \Pi) \times (1 + N), \quad (4)$$

где С – сумма очередного лизингового платежа; А – сумма в погашение основного долга; Э – оплата издержек, связанных с эксплуатацией и обслуживанием объекта лизинга; СТ – выплаты, связанные со страхованием имущества; В – вознаграждение лизинговой компании; П – сумма в погашение начисленных процентов за кредит, который привлекла лизинговая компания для финансирования проекта; N – действующая ставка НДС.

Приведенные формулы расчета лизингового платежа могут быть скорректированы в зависимости от способов возврата денежных средств.

Предлагаются следующие способы:

а) разовый единовременный взнос домовладельцев, пропорциональный доле в праве собственности на общее имущество;

б) положительная разница между оплатой домовладельцами по установленным нормативам и фактическим потреблением тепла и воды исходя из приборов учета;

в) дополнительный ежемесячный взнос, направляемый на возврат полученных заемных средств, вносимый домовладельцами помимо оплаты услуг по тепло- и водоснабжению в соответствии с показаниями приборов учета тепла и воды.

Товарищество собственников жилья на общем собрании выбирает приемлемый для себя способ возврата заемных средств.

Таким образом, лизинг используется ТСЖ как метод финансирования инвестиционного процесса и может составлять одну из форм кредитных, финансовых отношений в условиях рыночной экономики.

Неудовлетворительное экономическое состояние ЖКХ закономерно приводит к возрастанию износа жилищного фонда, снижению надежности инженерных систем, росту затрат на восстановление жилья, пострадавшего в результате аварий, пожаров. Затраты на восстановление жилья снижают эффективность и без того ограниченных финансовых ресурсов ТСЖ.

Страхование является одним из важных элементов системы рыночных отношений, используемых во всем мире как эффективное средство минимизации возможных потерь, связанных с последствиями неблагоприятных случайных событий. По своей сути страхование представляет собой создание целевых фондов денежных средств, предназначенных для защиты имущественных интересов граждан от неожиданно наступающих несчастий, сопровождающихся ушербами.

Субъектами страхования в предлагаемой системе страхования жилья являются:

- *в качестве страхователей*: товарищества собственников жилья, собственники, наниматели жилых помещений;
- *в качестве страховщика*: страховые компании;
- *в качестве выгодоприобретателей*: третьи лица (физические и юридические) чьи интересы были нарушены.

Модель страховой защиты может основываться на выборе одного или сочетании нескольких видов страхования приведенных ниже:

- страхование жилищного фонда собственником;
- страхование жилого помещения его владельцем или нанимателем;
- страхование ответственности собственника (владельца, пользователя) жилищного фонда за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц.

В работе товариществам собственников жилья рекомендованы формы страхования:

Пропорциональное страхование

Суть заключается в том, что страховка оформляется не на полную стоимость имущества, а лишь на ее часть. Отсюда следует, что часть ущерба, пропорциональная объему недофинансирования, должна оставаться на счете ТСЖ. Принцип так называемого пропорционального страхования оговаривается в договоре и носит название «эверидж».

При страховании жилых домов оговорка «эверидж» используется только при большом недофинансировании.

Пример использования оговорки «эверидж»:

Страховая сумма – 10 000

Страховая стоимость – 25 000

Застрахованная величина ущерба – 5 000

Оплачиваемый ущерб (страховые выплаты) – $(10000 : 25000) \times 5000 = 2000$.

Чем ближе страховая сумма к страховой стоимости, тем больше величина страховой выплаты.

Собственное участие.

Формы собственного участия отличаются от условия «эверидж» тем, что не связаны с расчетом соотношения между страховой суммой и страховой стоимостью. Собственное участие ТСЖ обеспечивает ему льготное снижение страховой премии. Самая простая форма собственного участия состоит в том, чтобы принять на себя определенный процент ущерба.

Другая форма собственного участия – франшиза. Франшиза – это определенная договором страховая сумма ущерба, не подлежащая возмещению со стороны страховщика. Различаются безусловная и условная франшизы. При безусловной франшизе страховое возмещение уплачивается в размере ущерба в пределах страховой суммы за вычетом франшизы. В случае условной франшизы ущерб не возмещается в пределах франшизы, но когда он превосходит ее, то подлежит возмещению в полном объеме в пределах страховой суммы (см. рис. 4). $E = 0$ для $S < x$; $E = S$ для $S > x$, где x – условная франшиза.

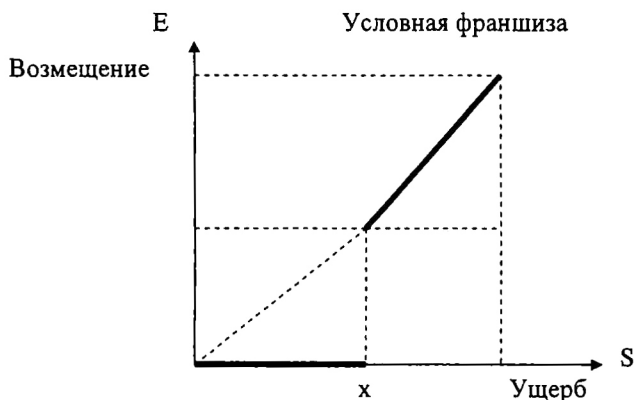


Рисунок 4. Принцип действия условной франшизы

Условная франшиза может использоваться для страхования отдельных видов имущества. Например, при страховании общего имущества ТСЖ ограничивает страховое покрытие отдельных объектов совместной собственности - лифтов – определенным процентом от общей стоимости имущества.

Предлагаются возможные для товариществ собственников жилья виды имущественного страхования:

- страхование имущества от огня;
- страхование имущества с ответственностью за все риски.

Объектами страхования могут быть: здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, передаточные устройства, машины, оборудование, инвентарь и другое имущество. Возможны дополнительные страховые риски: проникновение воды из соседнего помещения; аварии отопительных, водопроводных, канализационных и противопожарных сетей; бой оконных стекол; противоправные действия третьих лиц (поджог, подрыв, повреждения, кража).

Размер страхового тарифа определяется страховщиком исходя из объема ответственности по согласованным условиям страхования, в зависимости от вида имущества и рисков. Существенное влияние на размер тарифа оказывает вид здания, категории строительных конструкций и материалов, наличие средств пожаротушения, противопожарной сигнализации, огнестойкости материалов и других обстоятельств, оказывающих влияние на вероятность возникновения страхового случая.

Эффективность использования страхового ресурса зависит от страхового поля: чем выше процент жилого фонда, покрываемого страховой защитой, тем эффективнее система страхования жилья.

В работе рекомендовано использовать бизнес-план как инструмент планирования деятельности товарищества собственников жилья. Рекомендации могут быть использованы товариществом при проведении энергоресурсосберегающих мероприятий, капитального ремонта и реконструкции общего имущества домовладельцев, для участия в инвестиционных федеральных, региональных и муниципалитетных программах.

ципальных программах, а также для осуществления эффективной финансово-хозяйственной деятельности.

В рекомендациях обозначены ключевые моменты бизнес-планирования, основные разделы бизнес-плана их характеристика, структура затрат для планирования деятельности ТСЖ по содержанию и ремонту общего имущества дома. Предложенная форма сметы расходов и доходов, позволяет определить финансовое состояние организации на конец расчетного периода, модель денежных потоков показывает сколько в распоряжении организации имеется денег.

Организационная и функциональная структуры ТСЖ предложены в графических схемах на рис. 5,6. Организационная структура характеризуется степенью разделения труда, иерархией управления, наличием правил и норм поведения персонала, подбором кадров по их деловым и профессиональным качествам.

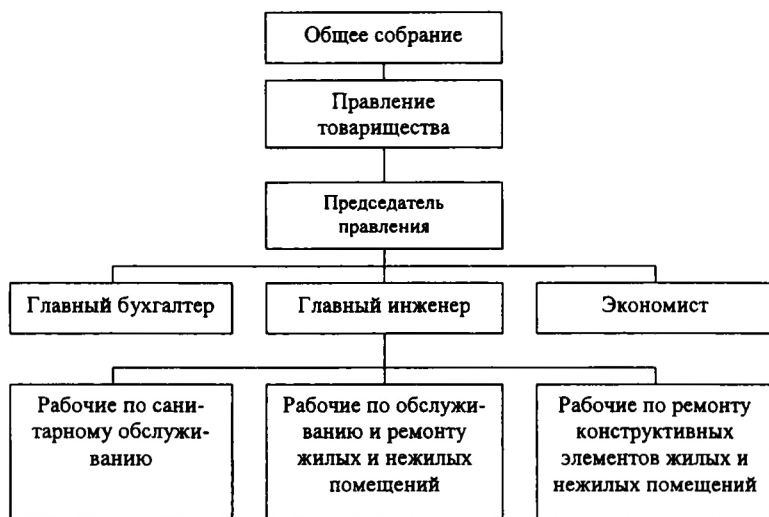


Рисунок 5. Организационная структура товарищества

Рекомендованные организационная и функциональная (см.рис.6) структуры ТСЖ соответствуют критериям рациональности, в качестве которых можно назвать:

- соблюдение норм управляемости, т.е. числа исполнителей, приходящихся на одного руководителя;
- отсутствие дублирования функций;
- степень надежности, оперативности, гибкости, экономичности и эффективности производства и управления.



Рисунок 6. Функциональная структура деятельности товарищества

В работе предложены укрупненные нормативы численности рабочих по техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также младшего обслуживающего персонала для санитарной очистки домовладения исходя из наиболее характерного набора работ и жилищного фонда. Данные нормативы могут быть использованы товариществом собственников жилья для расчета необходимой численности рабочего персонала.

В работе рассмотрены типичные ошибки в бизнес – планировании и пути их преодоления.

Таким образом, планирование деятельности ТСЖ с помощью составления бизнес-плана позволит товариществу на современной и профессиональной основе строить свои отношения с банками, страховыми компаниями и инвесторами.

Чтобы оценить эффект от внедрения мероприятий, предлагается сравнить их со стандартным набором стоимости жилищно-коммунальных услуг, предоставляемых населению. Общая сумма всех мероприятий составляет 77,49 руб./кв.м. общей площади жилья в год или 6,46 руб. /кв. м. в месяц.

Стоимость жилищно-коммунальных услуг в городе Хабаровске в расчете на 1 кв. м. общей площади жилья в месяц в 2007 г. составила 73,93 руб./кв.м., уровень сбора платежей населения сложился в размере 95,1 %. В результате фактическое возмещение затрат составило 70,31 руб. / кв.м. Доходы ТСЖ с учетом предложенных мероприятий увеличатся на 6,46 руб. в расчете на 1 кв. м. в месяц и общая сумма денежных средств для функционирования товарищества составит

76,77 руб./кв.м. Предложенная экономическая модель позволит не только возместить в полном объеме расходы товарищества собственников жилья, связанные с содержанием и ремонтом жилья, оплатой коммунальных услуг, но и увеличить финансовые ресурсы ТСЖ на 104 процента.

В работе приведены упрощенные расчеты, эффект может быть гораздо больше, так как зависит от конкретной ситуации в которой находится ТСЖ. Чем больше проживающих в доме льготников и субсидентов, тем больше эффект от перехода на персонифицированные социальные счета с применением социальных пластиковых карт.

Кроме того, чем старше жилищный фонд, дольше не подлежал ремонту, больше в нем проживающих малообеспеченных граждан, тем больше эффект от субсидии на капитальный ремонт из местного бюджета.

Страховое покрытие жилищного фонда также влияет на величину эффекта от предложенных мероприятий. При наступлении страхового случая: чем больше величина страхового покрытия (в расчете застраховано только лифтовое хозяйство), тем больше и указанный эффект.

В заключении сформулированы основные выводы исследования.

По теме диссертации опубликованы следующие работы:

По списку, рекомендованному ВАК РФ:

1. Юрченко С.Ю. Экономическая модель функционирования товарищества собственников жилья / С.Ю. Юрченко // Вестник НГУ.- 2007.- № 7 (3). - С. 73-83.

Прочие публикации:

2. Юрченко С.Ю. Социальная карта – новые возможности для города / С.Ю.Юрченко // Современные проблемы экономического развития предприятий, отраслей, комплексов, территорий: Материалы международной научно-практической конференции. – Хабаровск, 2006. - С. 519-524.

3. Юрченко С.Ю. Проблема управления ЖКХ – проблема муниципального масштаба /С.Ю. Юрченко //Современные проблемы экономического развития предприятий, отраслей, комплексов, территорий: Материалы международной научно-практической конференции. – Хабаровск, 2006. – С. 513 – 518.

4. Юрченко С.Ю. Экономика ЖКХ в условиях действия нового Жилищного кодекса / С.Ю. Юрченко // Вестник ТОГУ. Хабаровск, 2006. - № 1 (2) – С. 123 – 138.

5. Юрченко С.Ю. Экономическая модель функционирования товарищества собственников жилья /С.Ю. Юрченко // Вестник ТОГУ. Хабаровск, 2007. - № 2 (5) – С. 151 - 166.

6. Юрченко С.Ю. Бизнес-планирование деятельности товариществ собственников жилья / С.Ю. Юрченко // Препринт. Хабаровск, 2008.– 23 с.

102

Юрченко Светлана Юрьевна

**СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ
УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНОЙ СФЕРОЙ
НА ПРИМЕРЕ ТОВАРИЩЕСТВ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ
ХАБАРОВСКОГО КРАЯ**

**Автореферат диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук**